



REAL

## Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K

|                  |                      |                      |            |
|------------------|----------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>115</b> |
| Kontant          | <b>12.750.000</b>    | Værelser             | <b>3</b>   |
| Ejerudgift       | <b>6.633</b>         |                      |            |
| Byggeår/ombygget | <b>1898/1990</b>     | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **109CI-AM375**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / [www.realmaeglerne.dk/kbh-city](http://www.realmaeglerne.dk/kbh-city)



## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K  
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375  
Ejerudgift/md.: kr. 6.633

Dato: 10.08.2026



### LEV EVENTYRLIGT MODERNE I MIDDELALDERBYEN

Middelalderbyens uforskammet charmerende Nikolajkvarter, er bygget omkring Nikolaj Kirke navngivet for Sankt Nikolaj, helgen for søens folk. Med en helgen følger legender og eventyr. I nummer 34 gjorde H.C. Andersen kur til den svenske nattergal Jenny Lind, men hun var vist til noget mere. Ikke at hun ville blive skuffet i dag, hvor restauranter og cafeer rundt om pladsen har udendørs servering, uden at kvarteret er blevet et partyområde. Nikolaj Plads er tværtimod en af de mest stille og fredelige oaser i Indre By. Når man står på brostenene her, er det næsten ikke til at forstå, at man er i hjertet af det gamle København.

Ejendommen på Nikolaj Plads 34 er opført i 1898, men udstykket til ejerlejligheder og moderniseret fra top til tå i 2004 – inklusiv elevator. Lejligheden på 1. sal er på 115 m<sup>2</sup> med højt til loftet – og som noget helt særligt med direkte udgang til en terrasse på omkring 100 m<sup>2</sup>. Den fælles terrasse ligger i niveau med lejligheden, og bortset fra en udvendig trappe er lejlighedens tre terrassedøre eneste adgang til uderummet. Med Sydeuropæisk stemning, frodige krukker og grønt fordobler terrassen boligens rumlige oplevelse. De fleste øvrige lejligheder i ejendommen har egen altan og ejendommen i øvrigt er up to date. Med beboerlicens er der gratis parkering i parkeringshuse i København K.

Alt er tæt på i København, men her samler det sig: Nikolajkvarteret er det autentiske København og lige rundt om ligger Gammel Strand ved Holmens Kanal og over broen ligger Christiansborg med Børsen og Københavns Havn. Indre by er historie shopping og kultur med museer, teater og ballet. Men i en tid præget af imponerende nybyggerier langs havneløbene er det betryggende at vide, at netop her i middelalderbyen bliver historien stadig levet og at man mellem brosten, kirketårne og kanaler stadig kan finde mere end et strejf af eventyr.

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

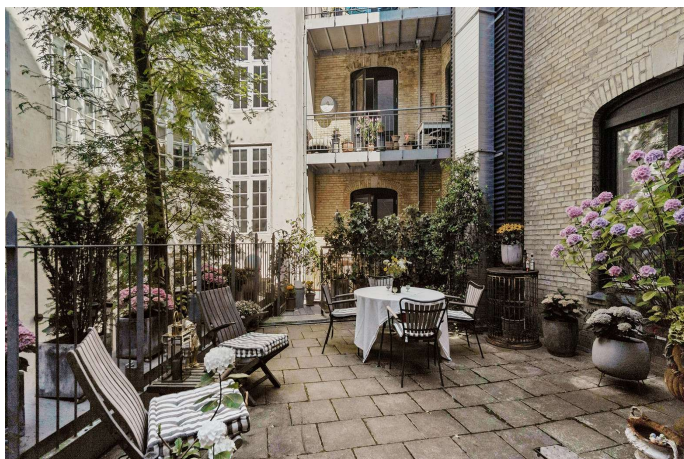
Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Malling Petersen



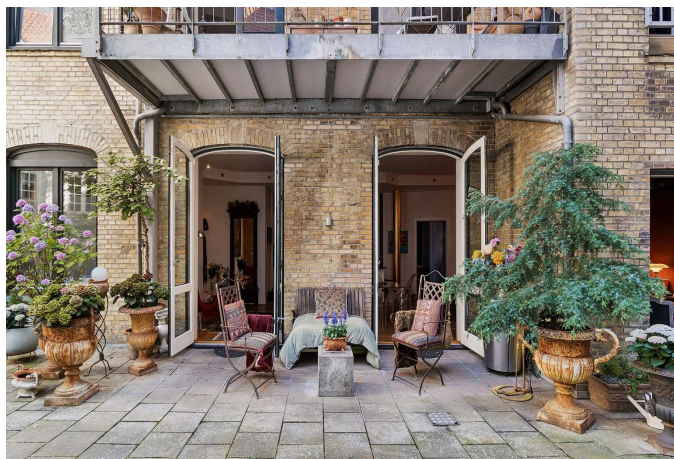
Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K  
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375  
Ejerudgift/md.: kr. 6.633

Dato: 10.08.2026



Terrasse



Terrasse



Spisestue



Køkken



Arbejdsværelse



Soveværelse



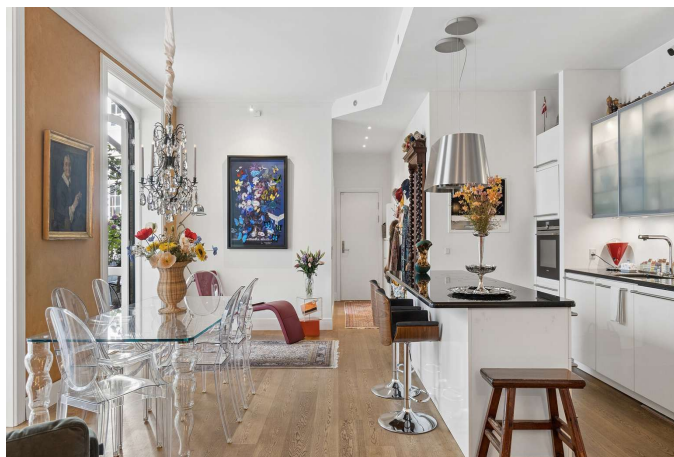
Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K  
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375  
Ejerudgift/md.: kr. 6.633

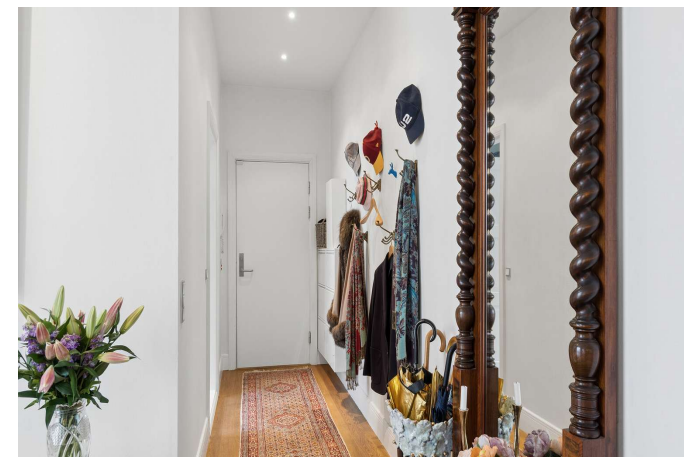
Dato: 10.08.2026



Værelse



Køkken



Gang



Badeværelse



Bryggers



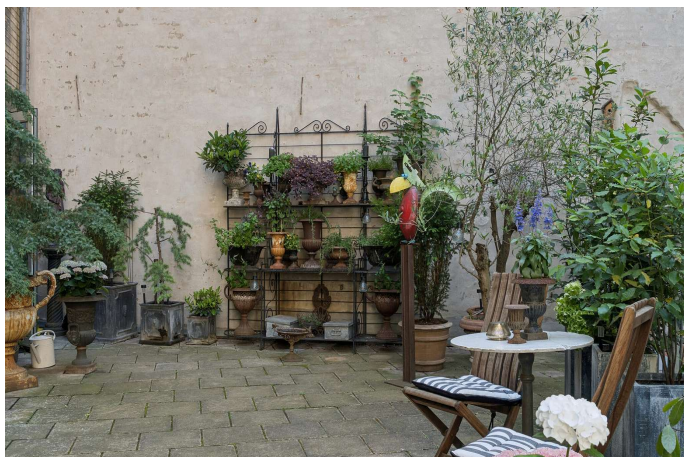
Udsigt fra terrasse



Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K  
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375  
Ejerudgift/md.: kr. 6.633

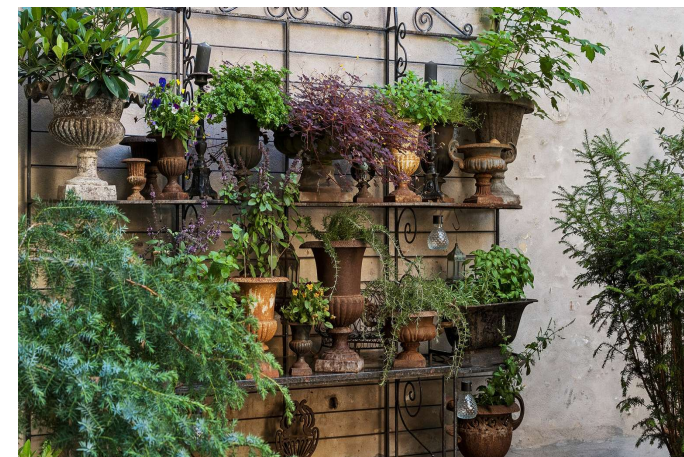
Dato: 10.08.2026



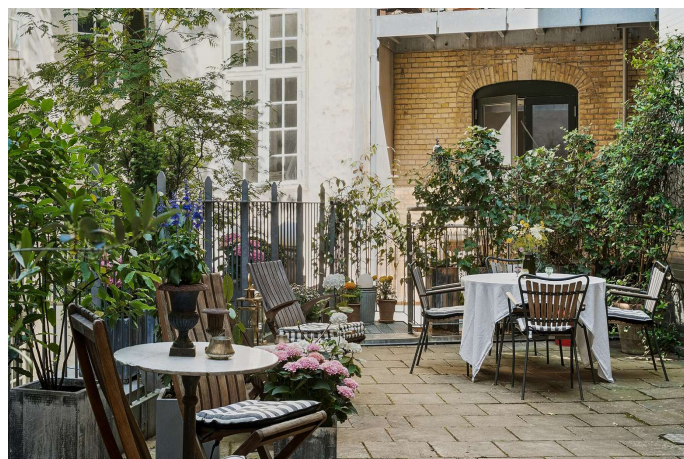
Terrasse



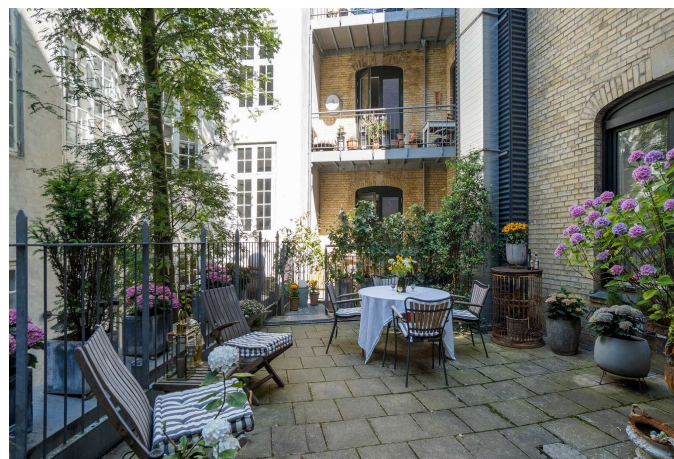
Terrasse



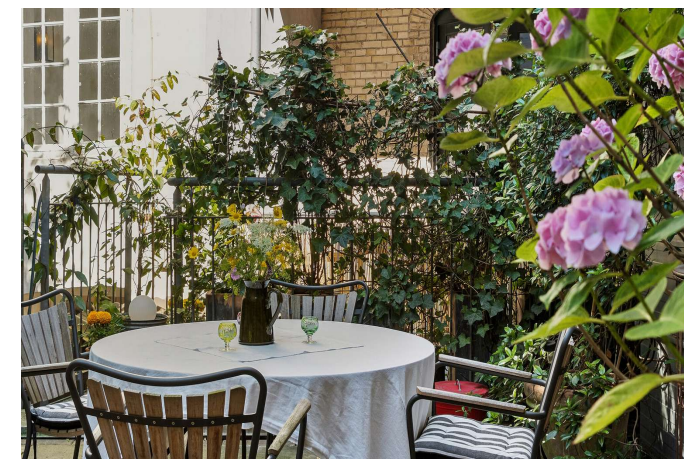
Udendørs



Terrasse



Udendørs



Terrasse



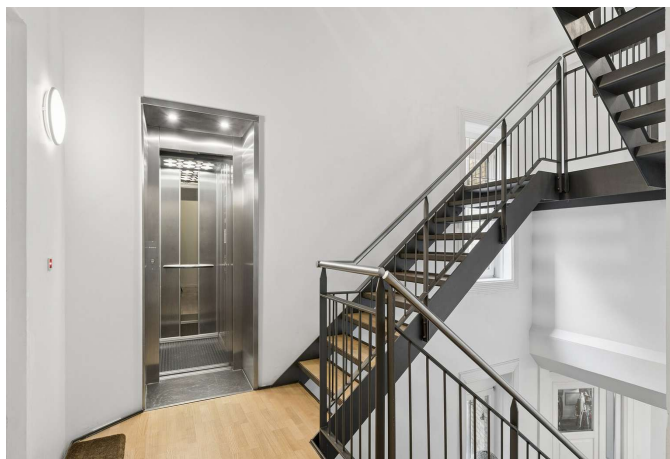
Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K  
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375  
Ejerudgift/md.: kr. 6.633

Dato: 10.08.2026



Udendørs



Trappe



Facade mod Nikolaj Plads og Fortunstræde



Kik mod Nikolaj Plads

Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K  
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375  
Ejerudgift/md.: kr. 6.633

Dato: 10.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K  
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375  
Ejerudgift/md.: kr. 6.633

Dato: 10.08.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                |
| Må benyttes til:    | Beboelse                     |
| Kommune:            | København                    |
| Matr.nr.:           | 104 Øster Kvarter, København |
| BFE-nr.:            | 103870                       |
| Ejerl. Nr.:         | 7                            |
| Zonestatus:         | Byzone                       |
| Vej:                | Offentlig vej                |
| Opført/ombygget år: | 1898/1990                    |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.:     | 2024      |
| Ejendomsværdi:               | 7.276.000 |
| Grundværdi:                  | 4.710.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 5.820.800 |
| Grundlag for grundskyld:     | 3.768.000 |

**Arealer\*\***

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal i alt:       | 111 m <sup>2</sup> |
| - Heraf tinglyst boligareal | 111 m <sup>2</sup> |

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| BBR-boligareal: | 115 m <sup>2</sup> |
|-----------------|--------------------|

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 06.12.2020 - Servitut om Metro
- Nr. 2: 23.04.1917 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (87/304) -
- Nr. 3: 30.06.1975 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 4: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 6: 01.11.2004 - Vedtægter for Ejerforeningen Nikolaj Plads 34 Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 7: 21.08.2006 - hæftelser Vedtægter for ejerforeningen, tillæg
- Nr. 8: 13.03.2008 - hæftelser Dok om at beboelseslejligheden skal anvendes til helårsbeboelse og ikke til feriebolig

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køle/fryseskab Miele, Vaskemaskine Electrolux, Tørretumbler Electrolux, Ovn Siemens, Kogeplade Witt, Emhætte Elica, Opvaskemaskine Miele, Mikron indbygget i ovn jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.





Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K  
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375  
Ejerudgift/md.: kr. 6.633

Dato: 10.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer kopi af police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.200 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 16.200 p.a. - Anslået

Vand er udtrukket af fællesudgifter med kr. 3.000 p.a - Anslået

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-  
mønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-  
kommende.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg,  
evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken  
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C





Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K  
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375  
Ejerudgift/md.: kr. 6.633

Dato: 10.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Fællesudgifter - Anslået  
Rottebekæmpelse - Anslået

kr. 29.686  
kr. 19.217  
kr. 30.495  
kr. 200

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået  
Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået  
I alt

kr. 12.750.000  
kr. 78.350  
kr. 2.500  
kr. 3.125  
kr. 12.833.975

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 79.597

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 640.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 69.334 md. / 832.013 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 56.717 md. / 680.610 år v/24,19 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K  
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375  
Ejerudgift/md.: kr. 6.633

Dato: 10.08.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 10: hovedstol kr. 2.787.000  
Nr. 11: hovedstol kr. 509.000  
Nr. 12: hovedstol kr. 280.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Nikolaj Plads 34  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 39.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 1074 / 14510  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum

**Fællesfaciliteter**

Cykelparkering

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen.

relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Bevaringsværdi ejendom**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb. Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

**Husdyr - Afventer administrator**

xxx

**Udlejning - afventer administrator**

xxx

**Kommune- & Spildevandsplaner**

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad  
Plan - R24.C.1.29 - C  
Plan - R24.B.1.13 - B  
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad  
Kloakopland - 214  
Kloakopland - 214A

**Alarmanlæg**

Sælger oplyser at der er alarmanlæg i lejligheden som medfølger ved salg. Sælger oplyser at abonnement udgør kr. 99 pr. år. jf. sælgers oplysningsskema



# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg